

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 octobre 2023

PLF POUR 2024 - (N° 1680)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N ° I-643

présenté par
Mme Anthoine

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3, insérer l'article suivant:**

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le b *quater* du 1° du I de l'article 31, il est inséré un b *quinquies* ainsi rédigé :

« b *quinquies*) Une déduction au titre de l'amortissement égale à 2 % du prix du bâti du bien immobilier. Pour les dépenses de travaux autres que celles prévues au b et b *bis* supra, une déduction au titre de l'amortissement égale à 7 % pour les dix premières années et 6 % pour les cinq années suivantes ».

2° Les 1° *ter* et 3° du I de l'article 156 sont abrogés.

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les bailleurs personnes physiques (ménages) dominent le parc locatif en France. Ils détiennent 57 % des logements concernés en 2019, contre 41 % pour les bailleurs sociaux et moins de 2 % pour les autres personnes morales. La place des ménages-bailleurs dans le parc locatif s'avère d'autant plus forte que les logements se situent dans des zones peu ou pas tendues. En territoires ruraux, il s'agit de la seule alternative à l'accession. Ce parc s'avère donc indispensable. Or, l'alimentation du parc locatif privé dépend uniquement de la production neuve de logements. Le solde des entrées et des sorties dans l'existant ressort structurellement négatif, sans doute plus encore avec l'interdiction de louer des passoires thermiques qui entre progressivement en vigueur.

L'alimentation en neuf du segment du locatif privé détenu par des bailleurs personnes physiques s'avère très sensible aux dispositifs fiscaux de soutien. De fait, la suppression d'un dispositif puissant (Périssol, Robien, Scellier) ou son rabotage (Pinel) se traduisent systématiquement par une chute des ventes, de moitié en ordre de grandeur. La fiscalité très lourde s'appliquant à l'investissement locatif en neuf (TVA à l'entrée, pas de prélèvement forfaitaire unique pour les revenus fonciers et éventuel IFI pendant la détention du bien, plus-values lourdement taxées à la revente jusqu'à 15-20 ans, ...) explique largement cela. Les dispositifs fiscaux de soutien viennent en réalité simplement corriger cette situation. Leur instabilité constitue un lourd handicap, d'autant plus dans le cas du collectif où le délai entre commercialisation du projet et première mise en location du bien se révèle souvent supérieur à deux ans.

C'est pourquoi, cet amendement vise à créer un régime universel d'investissement locatif privé, lisible et stable.

Il repose sur la reconnaissance de la nature d'activité économique, créatrice de valeur, de l'investissement locatif privé.

L'architecture de la réforme proposée se résume ainsi :
un amortissement du bâti pendant 50 ans, soit un taux de 2 % l'an, applicable dans le neuf et dans l'existant pour l'ensemble des logements locatifs privés (stock et flux) ;
un amortissement des gros travaux sur 15 ans ;
une déductibilité sans limite des intérêts d'emprunt, des petits travaux et des charges locatives des revenus fonciers bruts ;
un déficit foncier imputable sans limite sur le revenu global positif ;
une taxation des plus-values inchangée.

Son coût budgétaire s'établirait à 4,2 milliards d'euros par an dans un premier temps, puis 3,8 milliards d'euros par an, une fois résorbée l'imputation des déficits fonciers antérieurs. Au final ce nouveau mécanisme représenterait une économie annuelle de 100 millions d'euros pour le Budget de l'Etat en comparaison du dispositif actuel.